

LANDKREIS WITTENBERG

Der Landrat



Landkreis Wittenberg Postfach 100251 06872 Lutherstadt Wittenberg

Postzustellungsurkunde

Ganzheitliche Wege e.V.
Vertreten durch Herrn Peter Fitzek
Coswiger Straße 7
06886 Lutherstadt Wittenberg

Fachdienst: **FD Bauordnung (63.60)**
 Besucher- Breitscheidstraße 4
 adresse: 06886 Lutherstadt Wittenberg
 Auskunft erteilt: Herr Bremisch
 Zimmer-Nr.: A2-36
 ☎ 03491 479-691
 Fax: 03491 479-675
 eMail:
 E-mail-Adresse nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur.

Datum und Zeichen
Ihres SchreibensMein Zeichen
(bei Antwort bitte angeben)
63-02629-2013-27Datum
22. Oktober 2013

Vorhaben
 Werbeanlage (Plane) vor der Fassade des Wohn- und
 Geschäftshauses sowie Schaufensterbeschriftung
 hier: ordnungsbehördliches Verfahren

Antragsteller
 Landkreis Wittenberg
 FD Bauordnung
 - untere Bauaufsichtsbehörde -
 Breitscheidstraße 4
 06886 Lutherstadt Wittenberg

eingegangen 30. September 2013

Grundstück Lutherstadt Wittenberg, Schloßstraße 29

Gemarkung Wittenberg
 Flur 65
 Flurstück 212

Beseitigungsverfügung

aufgrund der §§ 1 und 13 des Gesetzes über die öffentliche Sicherheit und Ordnung des Landes Sachsen-Anhalt (SOG LSA) vom 23. September 2003 (GVBl. LSA S. 214 Nr. 32/2003) in Verbindung mit den §§ 57 Abs. 2 und 79 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013).

Sehr geehrter Herr Fitzek,

hiermit gebe ich Ihnen auf, **innerhalb von 3 Tagen** nach Zustellung dieser Verfügung:

1. die an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses in Lutherstadt Wittenberg, Schloßstraße 29 (Flurstück 212 der Flur 65 in der Gemarkung Wittenberg) angebrachte **Werbeanlage (Plane) mit der Aufschrift „Königliche Reichsbank“** vollständig **zu entfernen** sowie
2. die **Schaufensterbeschriftung „Königliche Reichsbank“** an den zwei straßenseitigen Schaufenstern zur Schloßstraße hin vollständig **zu entfernen**.

Gemäß der §§ 56 und 59 SOG LSA bin ich gehalten, Ihnen zugleich die **Ersatzvornahme anzu-drohen**, insofern die vorbezeichneten Werbeanlagen nicht, nicht vollständig oder nicht fristgerecht entfernt worden sind. Der Landkreis Wittenberg wird dann einen Dritten beauftragen, die unter Ziffer 1 und 2 angeordneten Maßnahmen auszuführen. Die Kosten der Ersatzvornahme (Auslagen zuzüglich Verwaltungsgebühren) hat der Ganzheitliche Wege e.V. zu tragen.

Aufgrund des § 80 Abs. 2 Nr. 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19.03.1991 (BGBl. I S. 686) in der zurzeit gültigen Fassung wird hiermit die **sofortige Vollziehung dieser Verfügung** angeordnet.

Bre
01.dot

Sprechzeiten der Fachdienste
 Die 08:30 – 12:00 Uhr
 13:00 – 15:00 Uhr
 Do 08:30 – 12:00 Uhr
 13:00 – 18:00 Uhr

Telefon: 03491 479-0
 Fax: 03491 479-675
 Internet: www.landkreis-wittenberg.de
 E-Mail: info@landkreis-wittenberg.de
 nur für formlose Mitteilungen ohne elektronische Signatur

Volksbank Wittenberg
 Konto Nr.: 555550
 BLZ: 800 635 98
 IBAN: DE83 8006 3598 0000 5555 50
 BIC: GENODEF1 WB1

Sie haben die Kosten des Verfahrens zu tragen.

Begründung

Durch Mitarbeiter der unteren Bauaufsichtsbehörde wurde bei einer Vor-Ort-Besichtigung festgestellt, dass an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück in Lutherstadt Wittenberg Schloßstraße 29/Coswiger Straße 7 zur Schloßstraße hin eine Werbeanlage mit der Aufschrift „Königliche Reichsbank“ angebracht worden ist. Diese wurde durch eine mit Ösen versehene Plane am Gebäude befestigt. Darüber hinaus wurde festgestellt, dass die beiden Schaufenster zur Schloßstraße hin jeweils mit dem blauen Schriftzug „Königliche Reichsbank“ versehen worden sind.

Gemäß § 58 Abs. 1 BauO LSA bedarf die **Errichtung**, Änderung und Nutzungsänderung von Anlagen der Baugenehmigung, soweit in den §§ 59 bis 61, 75 und 76 BauO LSA nichts anderes bestimmt ist. Anlagen der Außenwerbung (Werbeanlagen) zählen zu den baulichen Anlagen i. S. d. § 2 BauO LSA. Das sind alle ortsfesten Einrichtungen, die der Ankündigung, Anpreisung oder als Hinweis auf Gewerbe oder Beruf dienen und vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind (§ 10 Abs. 1 BauO LSA). Hierzu gehören insbesondere Schilder, Beschriftungen, Bemalungen und Lichtwerbungen sowie Schaukästen, demnach auch die Fassadenwerbung sowie die Schaufensterbeschriftungen an dem Wohn- und Geschäftshaus Schloßstraße 29.

Gemäß § 60 Abs. 1 Ziffer 12 a) BauO LSA sind Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche von bis zu 1 m² verfahrensfrei. Da die Ansichtsfläche der Werbeanlage (Plane) „Königliche Reichsbank“ zweifelsfrei größer als 1 m² ist, unterliegt diese der Baugenehmigungspflicht. Die Anbringung der Werbeanlage erfolgte **formell baurechtswidrig**, da eine hierfür erforderliche Baugenehmigung nicht erteilt wurde.

Die Schaufensterbeschriftung „Königliche Reichsbank“ liegt offensichtlich unter 1 m² Ansichtsfläche und zählt damit zu den verfahrensfreien Maßnahmen. Jedoch müssen verfahrensfreie Maßnahmen den öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechen. Die Schaufensterbeschriftung steht aber im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier der Gestaltungssatzung der Lutherstadt Wittenberg.

Das Grundstück Schloßstraße 29/ Coswiger Straße 7 befindet sich im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet der „Altstadt Wittenberg“. Die Werbeanlage an der Fassade des Wohn- und Geschäftshauses sowie die Schaufensterbeschriftung unterliegen somit auch der Genehmigungspflicht nach der Gestaltungssatzung der Lutherstadt Wittenberg. Diese örtliche Bauvorschrift legt unter § 2.19 (4) fest, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Der Rechtsbegriff „Stätte der Leistung“ bezeichnet ein Grundstück, auf dem eine Ware oder Dienstleistung, für die geworben werden soll, hergestellt, angeboten, gelagert oder verwaltet wird.

Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch nicht um die Stätte der Leistung, da die Nutzungsänderung im Erdgeschoss des Gebäudes, in dem sich vormals ein Laden für Geschenkartikel befand, in eine Finanzdienstleistungseinrichtung, welcher Art auch immer, d. h. in Büro- und Verwaltungsräume baurechtswidrig erfolgte. Diesbezüglich wurde Ihnen mit Ordnungsverfügung vom 16. August 2013 ein Nutzungsverbot ausgesprochen.

Da die betreffenden Werbeanlagen öffentlich-rechtlichen Vorschriften widersprechen, sind diese mithin auch **materiell baurechtswidrig** und damit nachträglich nicht genehmigungsfähig.

Wie Ihnen bereits bekannt sein dürfte, musste die vormals angebrachte Fassadenwerbung durch den Eigentümer des Objektes entfernt werden. Da die betreffenden Werbeaufschriften im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften, hier der Gestaltungssatzung der Lutherstadt Wittenberg stehen, sind diese mithin auch **materiell baurechtswidrig**.

Das öffentliche Baurecht gebietet grundsätzlich ein Einschreiten gegen baurechtswidrige Zustände. Meine Eingriffsbefugnis hierzu ergibt sich aus § 57 Abs. 2 BauO LSA, wonach die Bauaufsichtsbehörden u. a. bei der Errichtung, der Änderung, der Nutzung und der Nutzungsänderung von Anlagen darüber zu wachen haben, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Be-

hören zuständig sind. Sie können in Wahrnehmung dieser Aufgaben die erforderlichen Maßnahmen treffen.

Die unter Ziffer 1 und 2 getroffene Anordnung zur Beseitigung der Werbeanlage „Königliche Reichsbank“ und der jeweiligen Schaufensterbeschriftung findet ihre rechtliche Grundlage in § 79 Satz 1 BauO LSA. Nach letztgenannter Norm kann die Bauaufsichtsbehörde die teilweise oder vollständige Beseitigung von Anlagen anordnen, wenn diese im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften stehen und nicht auf andere Weise rechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Von einer solchen Sachlage ist, wie zuvor ausführlich erläutert, auszugehen.

Es entspricht pflichtgemäßem Ermessen, das Entfernen der Werbeanlagen zu fordern, weil nur auf diese Weise baurechtmäßige Zustände hergestellt werden können. Diese Anordnung ist geeignet und erforderlich, um den rechtswidrigen Zustand schnell und wirksam zu beseitigen. Andere, Sie weniger belastende Maßnahmen, die die Einhaltung der baurechtlichen Vorschriften sicherstellen, sind nicht ersichtlich. Angesichts der zu befürchtenden Vorbildwirkung für andere Bauwillige bzw. Gewerbetreibende sind die angeordneten Maßnahmen verhältnismäßig.

Mieter des Wohn- und Geschäftshauses, an dem die Werbeanlagen angebracht worden sind, ist der Ganzheitliche Wege e. V., vertreten durch Sie als Vorsitzenden. Nach Aussage Ihres Vermieters, der Dieckell Verwaltungs GmbH, wurden die besagten Werbeanlagen durch den Mieter, also den Ganzheitliche Wege e. V. angebracht. Der Ganzheitliche Wege e. V. ist demnach als sogenannter Zustands- und Handlungsstörer i. S. d. §§ 7 und 8 SOG LSA für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich und kann zur Beseitigung der Werbeanlagen herangezogen werden. Damit ist der Ganzheitliche Wege e. V. der rechtmäßige Adressat dieser Verfügung.

Eine Anhörung konnte gemäß § 1 Verwaltungsverfahrensgesetz Sachsen-Anhalt (VwVfG LSA) i. V. m. § 28 Abs. 2 des Verwaltungsverfahrensgesetzes (VwVfG) unterbleiben, da es im öffentlichen Interesse war, unverzüglich zu handeln. Im Übrigen dürfte Ihnen die Sach- und Rechtslage aufgrund noch anhängiger Verwaltungsverfahren hinreichend bekannt sein. Auch hatten Sie Kenntnis davon, dass die vormals aufgebrachte Fassadenwerbung mit dem Schriftzug „Königliche Reichsbank“ durch den Vermieter beseitigt werden musste.

Androhung von Zwangsmitteln

Die Androhung der **Ersatzvornahme** ist geboten, um Sie zu veranlassen, die Werbeanlagen vollständig und fristgerecht zu beseitigen. Sollten Sie die angeordneten Maßnahmen nicht innerhalb der eingeräumten Frist veranlassen, wird durch den Landkreis Wittenberg eine Firma beauftragt werden, die Maßnahmen auf Ihre Kosten auszuführen. Das Zwangsmittel der Ersatzvornahme dient ausschließlich als Beugemittel. Sie haben es mithin selbst in der Hand, eigenverantwortlich zu handeln.

Zur Anordnung der sofortigen Vollziehung

Da die aufschiebende Wirkung eines Widerspruchs die Regel und die sofortige Vollziehung die Ausnahme ist, setzt Letzteres deshalb ein besonderes öffentliches Interesse voraus.

Es liegt im öffentlichen Interesse, dass die sofortige Vollziehung dieser Verfügung angeordnet wird, denn von baurechtswidrig errichteten Werbeanlagen geht die Gefahr einer nicht unerheblichen Vorbildwirkung aus, da dem unbeteiligten Betrachter der Eindruck der Legalität vermittelt wird.

Durch die Ausnutzung der aufschiebenden Wirkung von Widerspruch und Klage wäre der Bestand der Werbeaufschrift für eine weitere unbestimmte Zeit gesichert. Es wäre dann nur eine Frage der Zeit, bis andere Gewerbetreibende ihre Werbeanlagen, in der Annahme gesetzeskonform zu handeln, auf ebensolche Art und Weise auch außerhalb der Stätte der Leistung anbringen.

Jedoch kann eine derartige Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nicht einmal für die Dauer eines Hauptstreitverfahrens hingenommen werden. Gerade im Innenstadtbereich der Lutherstadt Wittenberg mussten im vergangenen Zeitraum Werbeanlagen zurückgebaut werden, die ebenfalls nicht den Maßgaben der gemeindlichen Satzung entsprachen. Im Rahmen der Gleichbehandlung besteht somit keine Möglichkeit, die Werbeanlage für einen längeren Zeitraum zu dul-

den. Das private/wirtschaftliche Interesse das Ganzheitlichen Wege e.V. am Verbleib der Werbung hat gegenüber dem öffentlichen Interesse an der sofortigen Vollziehbarkeit der Beseitigungsverfügung zurückzutreten.

Kostenfestsetzung

Der Erlass ordnungsbehördlicher Verfügungen durch die Bauaufsichtsbehörde ist gemäß den Vorschriften des Verwaltungskostengesetzes des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA S. 154) i. V. m. der Tarifstelle 11.1 der Baugebührenverordnung (BauGVO) vom 4. Mai 2006 (GVBl. LSA S. 315 Nr. 16/2006), jeweils in der zurzeit geltenden Fassung, gebührenpflichtig. Die Tarifstelle 11.1 der BauGVO sieht hierfür einen Gebührenrahmen zwischen 50,00 EURO und 1.500,00 EURO vor. Nach § 10 Abs. 1 VwKostG hat die Behörde bei der Ausfüllung dieses Gebührenrahmens das Maß des Verwaltungsaufwandes für die Amtshandlung, den Wert des Gegenstandes der Amtshandlung sowie den Nutzen und die Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner zu berücksichtigen.

Bei der Ermittlung der Gebühr ist im vorliegenden Fall einzig der Verwaltungsaufwand zugrunde gelegt worden. Dieser ist vorliegend als durchschnittlich einzuschätzen. Eine Berücksichtigung des Gegenstandswertes wäre nicht sachgerecht, weil der Wert des Objektes schwer bestimmbar ist und die von der Verwaltung erbrachte Leistung nicht sachgerecht widerspiegeln würde. Die weiteren Bemessungskriterien, wie der Nutzen und die Bedeutung der Amtshandlung für den Kostenschuldner, mit denen Vorteile für den Adressaten der Amtshandlung erfassbar gemacht werden sollen, wurden bei der Ermittlung der Gebühr für nicht sachgerecht eingestuft und deshalb unberücksichtigt gelassen. Eine Bedeutung der Amtshandlung im Sinne eines ideellen Wertes lässt sich ebenso schwer als objektiver Maßstab bestimmen wie der Nutzen der Amtshandlung, da der Erlass einer Verfügung einen positiven Nutzen für den Kostenpflichtigen nicht erkennen lässt. Unter Zugrundelegung dieser Kriterien wird für den Erlass der Ordnungsverfügung eine Gebühr in Höhe von

300,00 EUR

erhoben.

Auf der Grundlage des § 14 Abs. 2 VwKostG LSA werden folgende Kosten als Auslagen erhoben:

Zustellung **3,45 EUR**

Ich bitte Sie, den Gesamtbetrag in Höhe von **303,45 EUR** mit beigefügtem Zahlschein unter Angabe des Verwendungszwecks **PK 41310056; AA 911 / 521100.431100** innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieser Verfügung auf das Konto der Kreisverwaltung Wittenberg zu überweisen.

Konto der Kreiskasse

IBAN

BIC

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck
noch Verwendungszweck

Volksbank Wittenberg

DE83 8006 3598 0000 5555 50

GENODEF1WB1

PK 41310056; AA 911 / 521100.431100

63-02629 - 2013 - 27;

**Landkreis Wittenberg, 06886 Lutherstadt
Wittenberg, Breitscheidstraße 4**

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diese Ordnungsverfügung mit Androhung eines Zwangsmittels sowie die Kostenfestsetzung kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe schriftlich oder zur Niederschrift Widerspruch beim Landkreis Wittenberg in Lutherstadt Wittenberg erhoben werden.

Die aufschiebende Wirkung des Widerspruches entfällt jedoch gemäß § 80 Abs. 2 Ziffer 4 der Verwaltungsgerichtsordnung (VwGO) vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686) in der derzeit gültigen Fassung durch die besondere Anordnung der sofortigen Vollziehung.

Das Verwaltungsgericht Halle, 06112 Halle, Thüringer Straße 16, kann auf Ihren Antrag die aufschiebende Wirkung ganz oder teilweise wiederherstellen oder die Aufhebung der Vollziehung anordnen.

Im Auftrag



Häuser